NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON FUNZIONE DI DATA CENTER

in Comune di Vimercate (MB)

Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 150 MW

D. Lgs 152/2006, Allegato II alla Parte Seconda, Punto 2

Consultazione Preventiva VIA

D.Lgs. 152/2006, Art. 20

Proponente

Giambelli S.p.A.

Via Trento 64, 20871 Vimercate (MB)
03960261 - fax 0396026222
direzione@giambelli.it

Elaborato **Relazione Tecnica - aggiornamento**

Data: novembre 2025

Revisione: 01

L'elaborato contiene la relazione tecnica aggiornata del progetto di nuovo insediamento produttivo con funzione di Data Center in Comune di Vimercate (MB) ai fini dell'espletamento della procedura di "Definizione del livello di dettaglio degli elaborati progettuali ai fini del procedimento di VIA" ai sensi dell'art 20 del D.Lgs. 152/2006.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Proponente

Giambelli S.p.A.
Via Trento, 64 | 20871 Vimercate (MB)
direzione@giambelli.it | www.giambelli.it

Consulenza ambientale

U.lab S.r.l.
Via G. Thaon di Revel, 21 | 20159 – Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Indice

PREMESSA **3**

OGGETTO E CONTENUTI DOCUMENTO 3

AREA OGGETTO DI INTERVENTO 4

1. RIFERIMENTI PROGETTUALI **6**

1.1 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 6

2. ITER URBANISTICO E AUTORIZZATIVO **16**

2.1 COMPATIBILITÀ CON IL QUADRO PROGRAMMATICO SOVRACOMUNALE 16

2.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 17

2.3 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 18

2.4 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROVINCIALE 19

2.5 AUTORIZZAZIONE REGIONALE 19

2.6 AUTORIZZAZIONE SOPRINTENDENZA 19

2.7 ULTERIORI AUTORIZZAZIONI E PARERI TECNICI 20

Premessa

OGGETTO E CONTENUTI DOCUMENTO

Giambelli S.p.A. ha in corso iter autorizzativo la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo con funzione di data center in Comune di Vimercate (MB).

Il progetto rientra nella fattispecie "Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 150 MW" di cui al D.Lgs. 152/2006, Allegato II alla Parte Seconda, Punto 2.

Lo scrivente ha presentato documentazione tecnica per l'espletamento della procedura di "Definizione del livello di dettaglio degli elaborati progettuali ai fini del procedimento di VIA" ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 in data 16/12/2024 PEC protocollo MASE/232032 del 17/12/2024,

In data 25/03/2025 si è riunita la Commissione CTVA - Commissione Tecnica per le valutazioni ambientali con collegamento da remoto.

La presente relazione costituisce aggiornamento della proposta progettuale e documentazione dello stato di avanzamento dell'iter urbanistico del Programma Integrato di Intervento sotteso all'attuazione del data center.

L'articolazione in capitoli è la seguente:

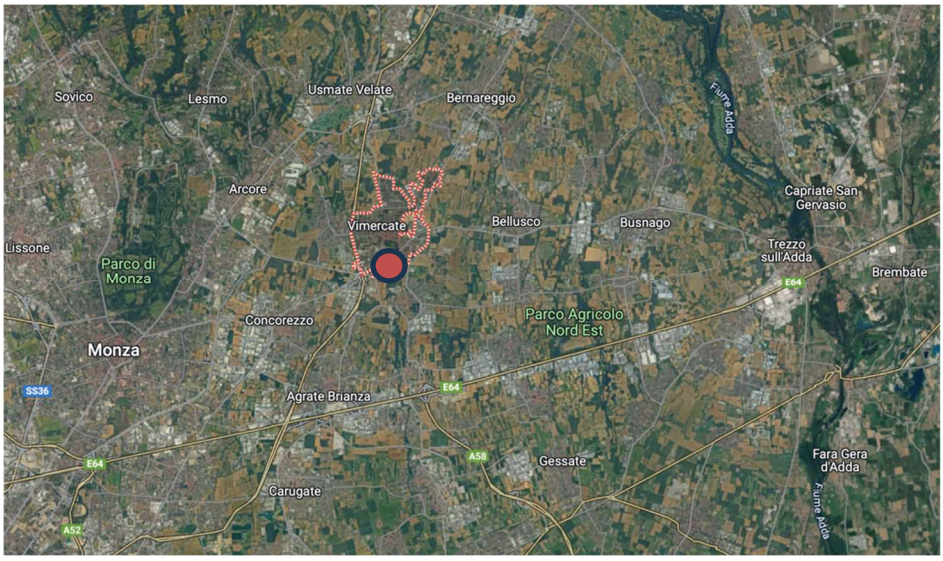
1. RIFERIMENTI PROGETTUALI	Descrizione dei contenuti progettuali
2. ITER URBANISTICO	Descrizione dell'iter urbanistico (Programma Integrato di Intervento e relativa VAS)

AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area interessata dal progetto di realizzazione di un nuovo insediamento produttivo con funzione Data Center, attualmente priva di edificazioni, si estende su una superficie di circa 260.000 mq.

L'ambito è situato al confine meridionale del territorio comunale di Vimercate (MB), in un contesto urbano caratterizzato dall'alternanza tra usi del suolo agricoli e produttivo-industriali.

Il perimetro dell'area di intervento è delimitato a nord da via Rovereto, a nord-est da via Santa Maria Molgora, a sud-ovest da via Bolzano (strada provinciale SP200) e a ovest dalla Tangenziale Est di Milano (A51).



Inquadramento territoriale d'area vasta

Fonte: Elaborazione U.lab

Inquadramento di dettaglio dell'area di progetto

Fonte: Elaborazione U.lab

Documentazione fotografica
Fonte: Google maps

Documentazione fotografica
Fonte: Rilievo fotografico con drone

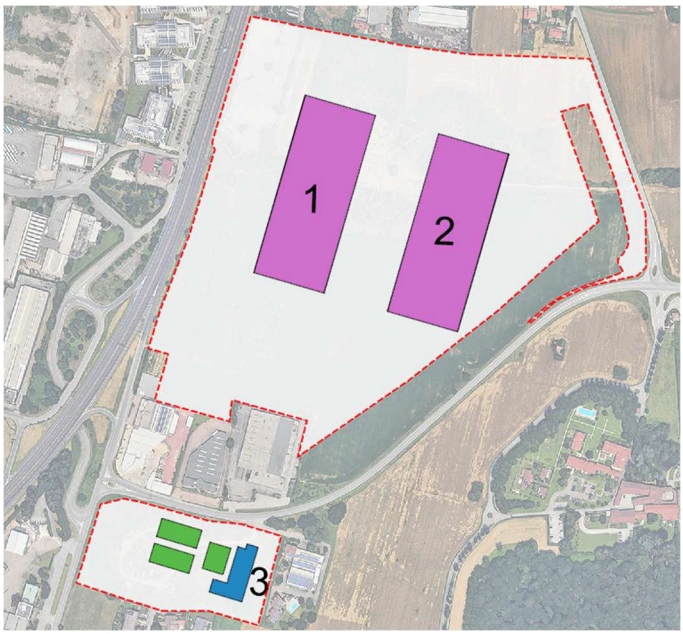
1. Riferimenti progettuali

1.1 Programma Integrato di Intervento

Il Programma Integrato d'Intervento denominato "AT.6 – Ambito di trasformazione Vimercate - via santa Maria Molgora" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2025.

Nel seguito sono proposti estratti grafici illustrativi del progetto adottato e sono evidenziati i principali temi progettuali.

Destinazioni funzionali e verifiche urbanistiche



Fonte: Elaborazione U.lab

Edifici a destinazione produttiva (Data center)

Edificio 1 = 20.512 mq x 2 piani	= 41.024 mq
Edificio 2 = 20.512 mq x 2 piani	= 41.024 mq
Totale SL produttivo	**= 82.048 mq**

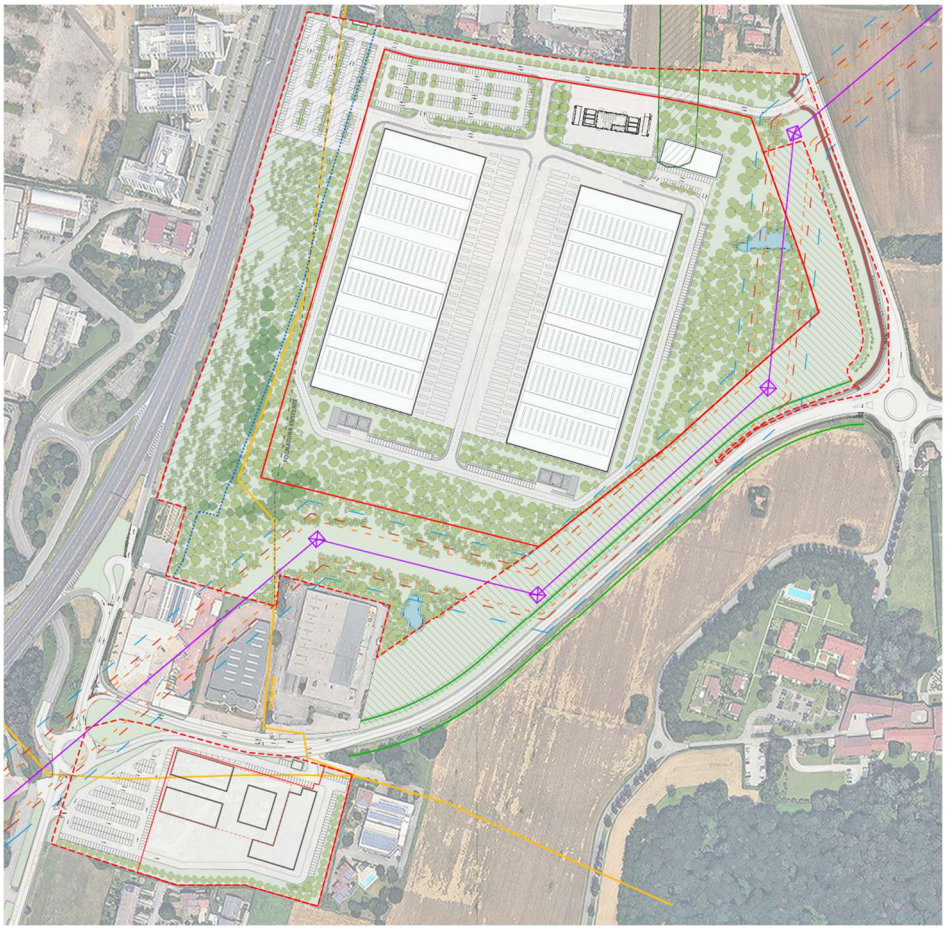
Edifici a destinazione terziario (T2 - complessi direzionali)

Edificio 3 = 1.750 mq x 3 piani	= 5.250 mq
Edifici all'interno del perimetro di scorrimento	= 2.950 mq
Totale SL terziario	**= 8.200 mq**

Nuovo perimetro AT.6

Fonte: Elaborazione U.lab

PLANIMETRIA DI PROGETTO (P.I.I. ADOTTATO D.C.C. n. 47 del 24/09/2025)



Nuovo perimetro AT.6

Fonte: Elaborazione U.lab

In tema di **consumo di suolo** e **tutela ambientale**, Programma Integrato d'Intervento adottato:

- modifica il perimetro dell'Ambito di Trasformazione, <u>in riduzione</u> rispetto allo strumento urbanistico comunale vigente (PGT) prevedendo l'individuazione di una fascia al confine est dell'ambito da destinare a superficie agricola, senza previsione di edificazione.
  SUOLO AGRICOLO DA QUALIFICARE ECOLOGICAMENTE **29.900 mq**

- prevede la depavimentazione di una parte del parcheggio esistente a favore di un'area a verde dotata di elementi arbustivi ed arborei autoctoni; nell'area rimanente a parcheggio sono previste aree permeabili dotate di alberature di terza grandezza con specie autoctone;
  DEPAVIMENTAZIONE **5.375 mq**

Il Programma Integrato d'Intervento AT.6 adottato:

- propone superfici permeabili all'interno dell'ambito, verificate con le previsioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Vimercate (PGT).

  SUPERFICI PERMEABILI **70.00 mq** (quantità superiore alla dotazione minima richiesta.

La superficie permeabile d'ambito viene interamente individuata in ***Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale*** (PTCP) e non risulta frammentata.

AREE PERMEABILI E AREE A COMPENSAZIONE

SUPERFICI PERMEABILI

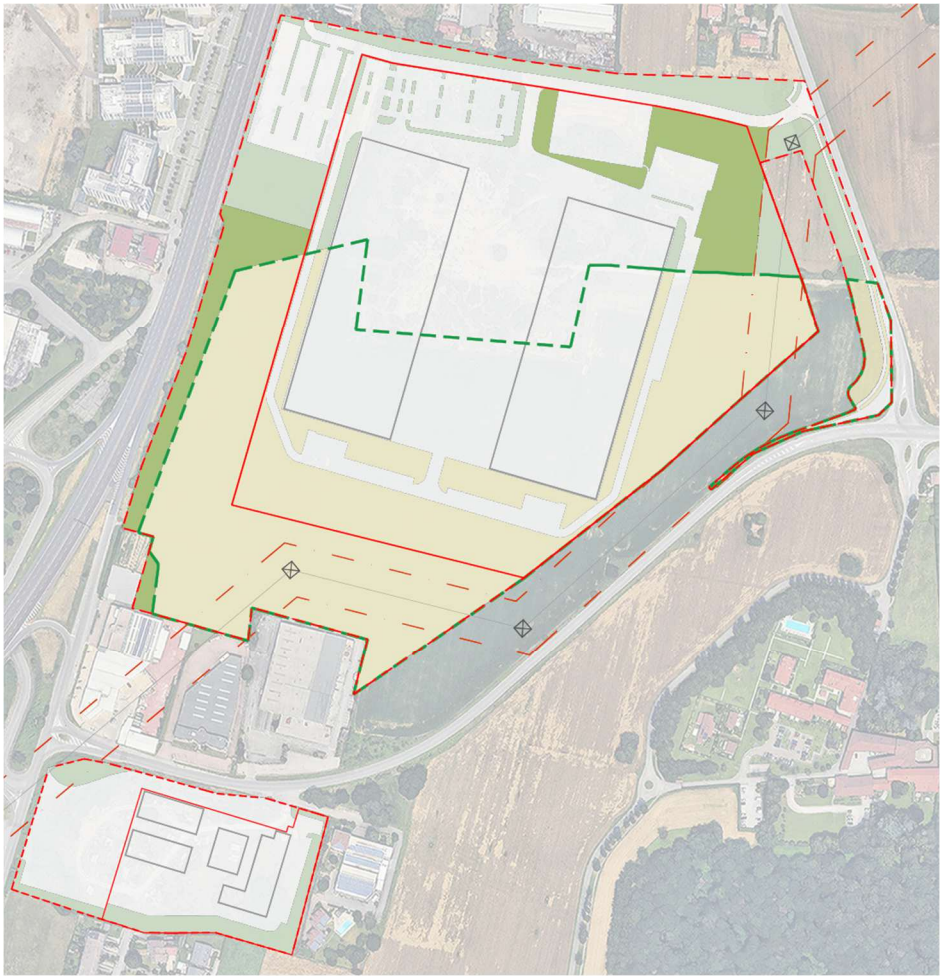
Sup. a qualificazione ecologica
70.560 mq > SP richiesta* (69.507,90 mq)

Altre aree a verde
22.497 mq

Sup. a compensazione
15.686 mq

TOTALE Sup. Permeabili = 108.743 mq

*Superficie permeabile minima (SP) interna a Rete Verde (NTA DdP - art. 2, punti 13, 16 e 17) *scheda PGT AT6* = 30% ST = 69.507,90 mq



Fonte: Elaborazione U.lab

Nuovo perimetro AT.6

SUPERFICI PERMEABILI

Il Programma Integrato d'Intervento adottato promuove scelte progettuali orientate alla valorizzazione della strutturazione ecosistemica di tutte le superfici permeabili previste all'interno dell'AT.6, sotto il profilo quantitativo e sotto il profilo qualitativo.

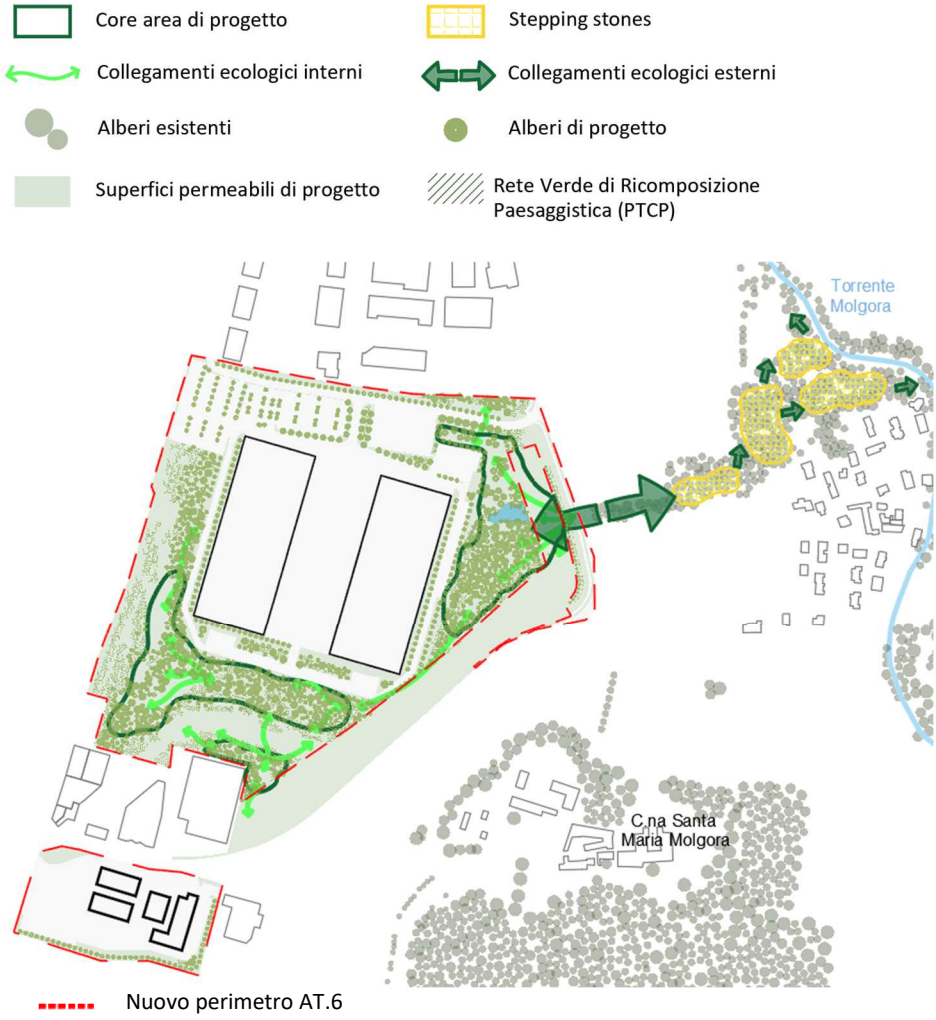
Il progetto prevede la realizzazione di aree verdi su ampie superfici all'interno del perimetro di progetto. Tali superfici permeabili che circondano il comparto produttivo vengono qualificate ecologicamente grazie all'utilizzo di elementi dall'alta valenza ecologica che connotano il progetto complessivo del verde.

Il sistema del verde proposto si fonda sui seguenti assunti, che costituiscono gli elementi strutturanti del paesaggio, alle diverse scale di analisi e territoriale:

- core areas;
- superfici a prato;
- filari;
- bacini di ritenzione idrica/aree umide;

L'alternanza di spazi aperti, con spazi più strutturati (macchie arboreo-arbustive), in relazione con aree a carattere più umido e il sistema di siepi e filari, permetterà di mitigare visivamente da un lato il nuovo costruito e, dall'altro di creare occasione di valorizzazione ecologica delle aree oggetto di intervento.

RETE ECOLOGICA DI PROGETTO



Fonte: Elaborazione U.lab

Le opere a verde proposte non saranno un mero intervento di "*maquillage*" a verde, ma permetteranno di realizzare un brano importante della rete ecologica locale. In tal senso il progetto valorizzerà una connessione verso Est, mediante un sistema di *stepping stone*, costituita dagli elementi sopra richiamati, che andranno a connettersi, oltre la strada Via S.M. Molgora alla fascia arboreo arbustiva che si estende fino al Torrente Molgora, che rappresenta nel territorio in esame, come un importante corridoio ecologico.

OPERE COMPENSATIVE CON FUNZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Il progetto propone compensazioni come previsto dalla scheda d'ambito del PGT per effetto del vigente P.T.C.P. di Monza e della Brianza.

Le opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali previste per le compensazioni, riguardano in dettaglio:

<u>Opere previste da Delibera comunale</u>

(cfr. Delibera comunale n. 158 del 09-11-2020 avente ad oggetto *"Individuazione e disciplina opere compensative con funzioni ambientali ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza – Atto di indirizzo"* – Allegato A):

- Realizzazione di fasce di vegetazione con funzioni di filtro
- Piantumazione su aree in disponibilità dell'Amministrazione Comunale
- Intervento di depavimentazione di aree nello stato di fatto impermeabili con opere di rinaturalizzazione e/o piantumazione
- Interventi su aree pubbliche con NBS – Nature Based Solutions - per incrementare infiltrazione delle acque:
- Bacino inondabile a valenza ecologica basato su NBS

IMPATTO PAESAGGISTICO

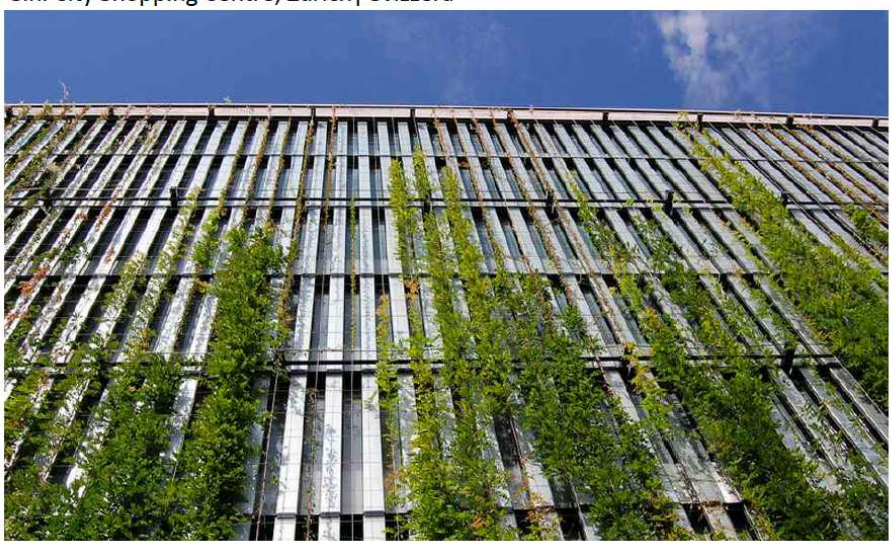
Per l'**impatto paesaggistica e vedutistico** al fine del mantenimento delle visuali aperte il progetto di P.I.I.:

- prevede lo spostamento, verso il margine est, della linea elettrica ad alta tensione che attualmente attraversa l'ambito, adottando soluzioni per la collocazione dei piloni in relazione alle visuali aperte lungo Via Santa Maria Molgora.
- introduce la piantumazione di una siepe di tipo campestre, trifilare polispecifica costituita da specie arboree e arbustive autoctone lungo Via Bolzano per tutta la sua estensione, al fine di una mitigazione visiva efficace.
- studia il trattamento dei volumi edilizi con soluzioni di "facciate verdi"

RIFERIMENTI PROGETTUALI ARCHITETTONICI

Energy Park, Vimercate (MB)| Italia

Sihl City Shopping Centre, Zurich| Svizzera



SUPERFICI BOSCATE E VINCOLI

Si prevede di rimuovere il vincolo, a nord, "Zona bosco D.Lgs. n. 42 del 22/01/04 Art.142 comma 1, lett. g (ex. L. 431/85)" individuato nelle tavole di PGT, in quanto allo stato di fatto non è più presente la copertura boscata.

→ *Si veda Autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per "Trasformazione del bosco per attuazione "AT6" A VIMERCATE- PII in variante per realizzazione nuovo insediamento produttivo a destinazione data center, rilasciata da Provincia di Monza e della Brianza - Atto n. 2562 del 29-08-2025)*

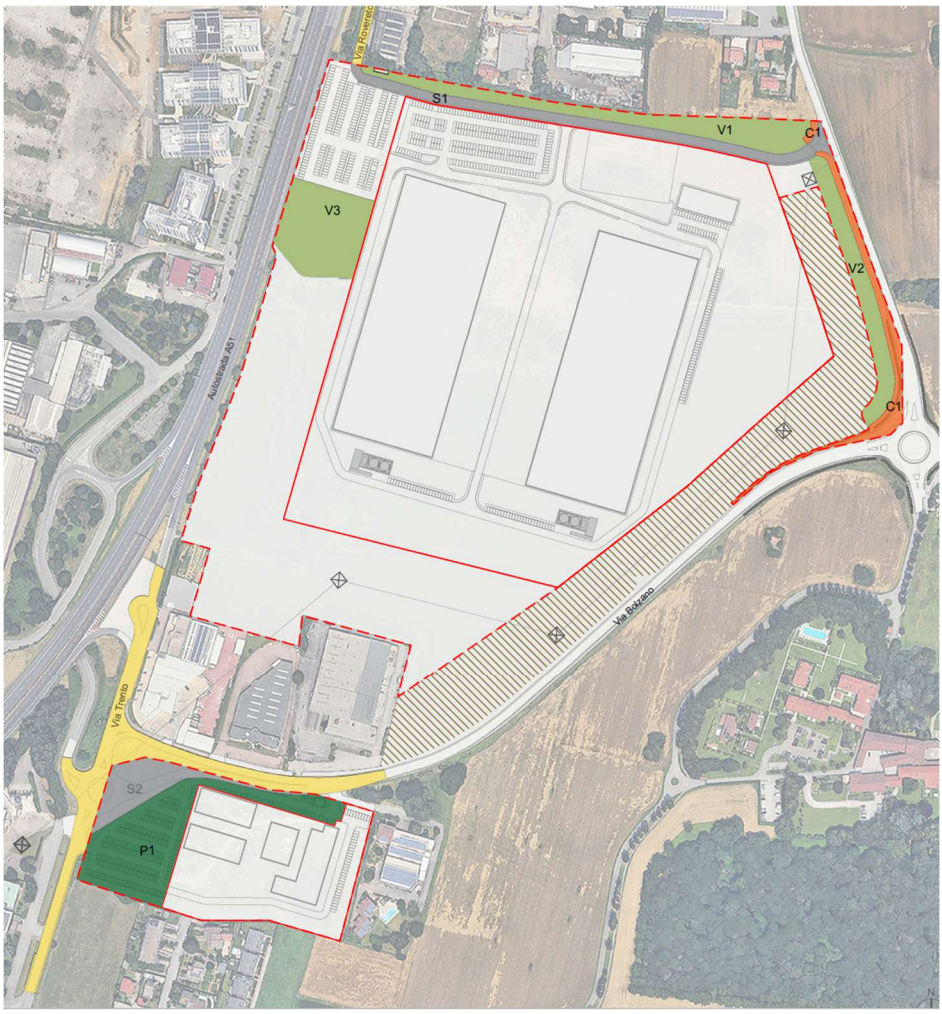
Nell'estratto seguente è evidenziata la sovrapposizione della superficie rilevata bosco con il planivolumetrico di progetto.

Al fine di realizzare le opere in progetto previste per l'ambito AT.6, si rende necessario trasformare in modo definitivo una superficie boscata di **19.700 mq**.

Al fine di compensare la trasformazione dei boschi presenti all'interno dell'ambito AT.6 si prevede la realizzazione di nuovi boschi secondo le previsioni di norma**.**

All’interno del perimetro del Programma Integrato d'Intervento AT.6 adottato sono reperite le superfici da destinare a servizi, come da planimetria seguente.

SUPERFICI PER SERVIZI



Fonte: Elaborazione U.lab

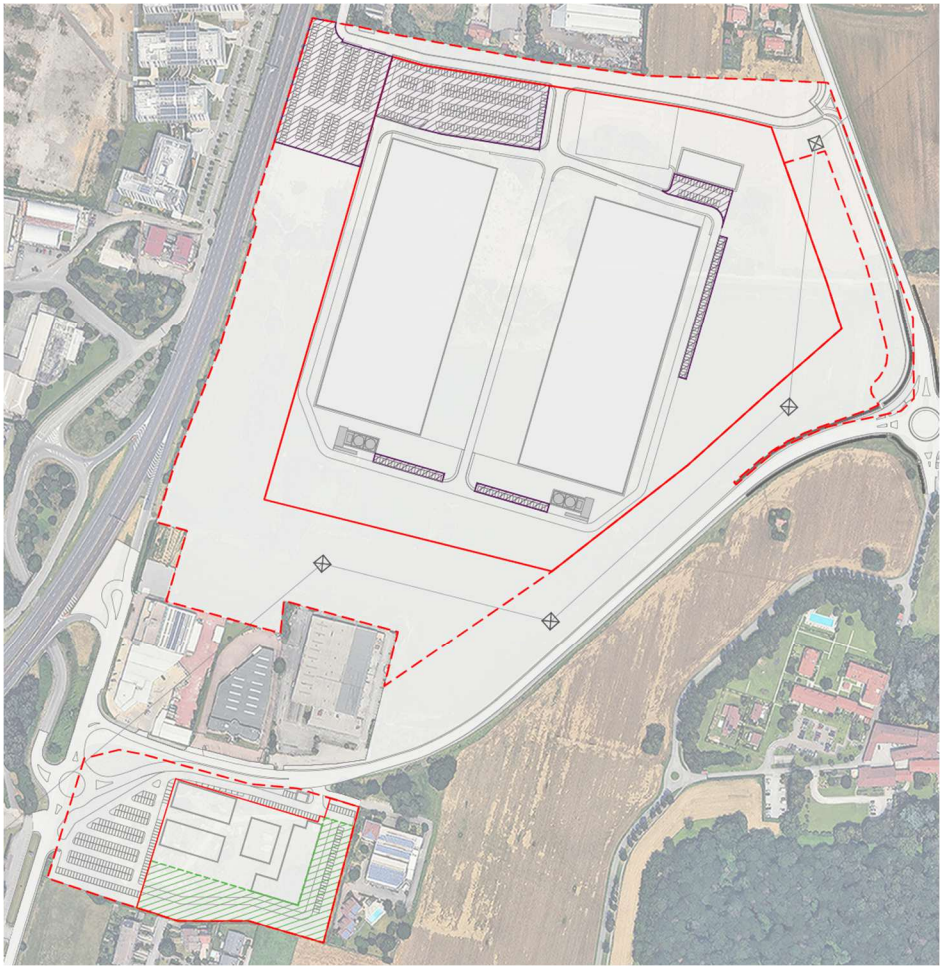
Nuovo perimetro AT.6

All’interno del perimetro del Programma Integrato d'Intervento AT.6 adottato sono reperiti i parcheggi per le funzioni da insediare, come da planimetria seguente, e ne sono verificate le quantità urbanistiche.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

16.847 mq > 20% SL produttiva (16.409,6 mq) **VERIFICATO**

6.759 mq > 80% SL terziario (6.560 mq) **VERIFICATO**



Fonte: Elaborazione U.lab

Nuovo perimetro AT.6

RENDER: IL PROGETTO DATA CENTER NEL CONTESTO

2. Iter urbanistico e autorizzativo

2.1 COMPATIBILITÀ CON IL QUADRO PROGRAMMATICO SOVRACOMUNALE

Il progetto risulta pienamente conforme con il quadro programmatico sovraordinato.

Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale di livello sovracomunale (regionale e provinciale) non evidenziano disposizioni ostative rispetto alla proposta progettuale in oggetto, la quale interviene a una scala strettamente locale senza modificazioni dello scenario urbanistico di rilevanza territoriale.

In dettaglio:

- *Piano Territoriale Regionale*

Non si verificano interferenze con il quadro strategico definito a livello regionale.

- *Elementi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale*

Il comune di Vimercate si colloca con il suo territorio comunale all'interno di un elemento di secondo livello della R.E.R. il sistema dell'ecoregione "Pianura Padana e Oltrepò". Si può tuttavia affermare che, data la scala dell'intervento di progetto, non si verificano interferenze dirette con gli elementi della rete.

- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza*

Non si verificano interferenze dirette. Dall'analisi del quadro programmatico comunale si evidenzia come l'area di progetto si colloca all'interno di un assetto infrastrutturale consolidato, non è interessata dal progetto di rete ecologica provinciale e non è compresa in ambiti agricoli strategici definiti a livello provinciale (Fonte: PTCP della Provincia di Monza e Brianza)

2.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si riepilogano le date della Valutazione Ambientale Strategica del Programma Integrato d'Intervento in oggetto in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) di Vimercate.

Scheda procedimento:
https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=148580

02/04/2025
Avvio del procedimento relativo alla proposta di Programma Integrato d'Intervento denominato "AT.6 – Ambito di trasformazione Vimercate - via santa Maria Molgora" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
Atto: Delibera di Giunta n. 59/2025

04/04/2025
Messa a disposizione Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS e relativi allegati

03/05/2025
Scadenza osservazioni

08/05/2025
Seduta conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS

06/06/2025
Decreto finale verifica di assoggettabilità a VAS
Atto: Decreto n. 27

09/06/2025
Avviso decisione finale non assoggettabilità alla VAS PII AT.6
Atto. Avviso n. 928

2.3 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il Comune di Vimercate è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 23/05/2024. Gli atti hanno assunto efficacia dalla data della pubblicazione sul B.U.R.L. serie "Avvisi e concorsi" n° 27 del 03/07/2024.

Il progetto si colloca all'interno di un Ambito di Trasformazione a destinazione produttivo/direzionale (*AT.6 Vimercate – Santa Maria Molgora*), compatibile con la funzione Data Center prevista.

Si riepilogano le date dell'iter urbanistico del Programma Integrato d'Intervento in oggetto in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) di Vimercate.

31/07/2024
Presentazione proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento nell'Ambito AT.6 – via Santa Maria Molgora;
Atto: prot. n. 33383

19/02/2025
Indicazioni operative per il P.I.I. da parte della Giunta
Atto: Delibera di Giunta n. 18 /2025

31/03/2025
Formalizzazione proposta di Programma Integrato d'Intervento nell'Ambito AT.6 – via Santa Maria Molgora;
Atto: prot. n. 13395

02/04/2025
Avvio del procedimento relativo alla proposta di Programma Integrato d'Intervento denominato "AT.6 – Ambito di trasformazione Vimercate - via santa Maria Molgora" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
Atto: Delibera di Giunta n. 59/2025

24/09/2025
Adozione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) "AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – Via Santa Maria Molgora" in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e approvazione atti conseguenti
Atto: Delibera di Consiglio Comunale n. 47

2.4 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROVINCIALE

Per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento è stata richiesta autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per trasformazione area boscata - Tipo di vincolo: D.Lgs42/2004 art. 142, lettera g, boschi

22/04/2025
Trasmissione Istanza di Autorizzazione paesaggistica alla Provincia di Monza e della Brianza
Protocollo istanza: n. 21993

14/05/2025
Seduta Commissione provinciale: presentazione progetto

14/05/2025
Verbale con richiesta integrazioni documentali

06/06/2025
Deposito integrazioni

18/06/2025
Seduta Commissione provinciale: presentazione integrazioni documentali

29/08/2025
Rilascio autorizzazione paesaggistica
Atto n. 2562 del 29-08-2025

2.5 AUTORIZZAZIONE REGIONALE

A seguito dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per trasformazione area boscata (Autorità competente: Provincia di Monza e della Brianza) è in corso con Regione Lombardia una richiesta di Autorizzazione alla Trasformazione d'uso di aree boscate e realizzazione di interventi compensativi, ai sensi dell'art. 43 della l.r. 31/2008 e dell'art. 4 del d.lgs. 227/2001.

2.6 AUTORIZZAZIONE SOPRINTENDENZA

Nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per trasformazione area boscata (Autorità competente: Provincia di Monza e della Brianza) è stato acquisito anche il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per le Province di Monza-Brianza e Pavia ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4 della L. 1150/1942. Osservazioni al piano per gli aspetti di Impatto paesaggistico. (Protocollo N. 43782/2025 del 25-08-2025)

2.7 ULTERIORI AUTORIZZAZIONI E PARERI TECNICI

Nell'ambito del procedimento urbanistico sono stati condotti confronti e acquisiti pareri dagli Enti pubblici e privati coinvolti a vario titolo, come nel seguito documentato.

Tavoli tecnici e di confronto con Enti sovracomunali

- Comune di Vimercate e Provincia di Monza e della Brianza.

Il confronto è stato attivato dal proponete per le soluzioni viabilistiche previste per l'attuazione dell'ambito.

Esiti (pareri favorevoli):

02/07/2025
Parere Settore Strade e Viabilità e dal Settore Territorio e Ambiente della Provincia di Monza e Della Brianza.

13/06/2025
Parere di competenza di Assolombarda (per transiti Trasporti Eccezionali) sede di Monza e Brianza.

03/09/2025
Parere di competenza Agenzia TPL (Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale) della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia.

Confronti con Enti gestori dei servizi

- Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A.

Il confronto con il gestore dell'infrastruttura - Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A. - è stato attivato dal proponete del PII per la realizzazione della nuova rotatoria prevista tra via Trento e via Bolzano (SP200) e della connessa viabilità locale.

Esiti :

01/07/2025
Parere di competenza per la proposta progettuale.

- Terna S.p.A.

Il confronto con il gestore della rete dell'elettrodotto alta tensione - Terna S.p.A. - è stato attivato dal proponete del PII per la definizione della fattibilità tecnica e dei costi per lo spostamento del cavo aereo, nonché per la definizione delle fasce di rispetto.

Esiti:

15/04/2025
Accettazione offerta per variante aerea di spostamento ad Est del tracciato dell'elettrodotto RTN a 220 kV in doppia Terna denominato "RICEVITRICE NORD - VERDERIO".

- BrianzAcque S.r.l.

Il confronto con il gestore della rete sulle soluzioni tecniche della proposta progettuale.

Esiti:

Confronto circa l'emissione del parere di competenza per la dismissione di un tratto della condotta, asse nord/sud, previo realizzazione di nuova condotta fognaria di pari caratteristiche a confine con la fascia di rispetto della Tangenziale Milano Serravalle, e di un secondo tratto più interno al lotto, che da nord si collega alla fognatura transitante in via S.M. Molgora, previo la realizzazione di un tratto di pari caratteristiche in corrispondenza della nuova viabilità interna.